मुंबई शहरातील जीर्ण व मोडकळीस आलेल्या उपकरप्राप्त इमारतींच्या जलद पुनर्विकासासाठी मार्गदर्शक सुचना (Guidelines).........

महाराष्ट्र शासन
गृहनिर्माण विभाग
शासन निर्णय क्रमांक : विमंका -२०१६/प्र.क्र.१४२ (भाग-१)/दुवपु-१
मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरू चौक,
नवीन प्रशासन भवन, मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२.
दिनांक: ११ सप्टेंबर, २०१९.

<u>वाचा:</u> शासन निर्णय, गृहनिर्माण विभाग, क्रमांक : विमंका -२०१६/प्र.क्र.१४२ /दुवपु-१, दि.२९.११.२०१६

<u>प्रस्तावना</u>

मुंबई शहर बेटावरील उपकरप्राप्त/बिगर उपकरप्राप्त इमारती आणि महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाशी संबंधित इमारतींशी निगडीत समस्यांसदर्भात धोरणात्मक निर्णय घेण्यासाठी शासनास सुचना करण्याकरिता गृहनिर्माण विभागाच्या शासन निर्णय क्र.विमंका-२०१६/प्र.क्र.१४२/ दुवपु-१, दि.२९.१०.२०१६ अन्वये आठ विधानमंडळ सदस्यांची समिती गठित करण्यात आली होती. सदर समितीमधील सदस्यांनी पुनर्विकासाबाबत विविध शिफारसी सादर केलेल्या आहेत. सदर शिफारशीच्या अनुषंगाने समितीचा अहवाल तयार करण्यात आला असून त्यातील शिफारसीनुसार पुनर्विकासाबाबत आवश्यक मार्गदर्शक सुचना निर्गमित करावयाच्या आहेत.

मुंबई शहरातील उपकरप्राप्त इमारतींचे मालक व त्या इमारतीमधील ५१% भाडेकरू/रहिवाशी यांच्या सहमतीसह इमारतीच्या पुनर्विकासासाठी विकासकाची नियुक्ती करून त्या विकासकास ना-हरकत प्रमाणपत्र देण्याची विनंती मुंबई इमारत दुरूस्ती व पुनर्रचना मंडळास करतात. त्यानुसार संबंधित इमारतीमधील भाडेकरू/रहिवाशी यांची पात्रता तपासून संबंधित विकासकास मुंबई इमारत दुरूस्ती व पुनर्रचना मंडळामार्फत ना-हरकत प्रमाणपत्र देण्यात येते.

मुंबई शहरातील उपकरप्राप्त इमारतीच्या पुनर्विकासात आर्थिक/तांत्रिकदृष्ट्या सक्षम विकासक निवडणे गरजेचे आहे. उपकरप्राप्त इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी विकासक निवडीमध्ये म्हाडाचा कोणताही प्रत्यक्ष हस्तक्षेप/ नियंत्रण नसते. त्यामुळे पुनर्विकासात आर्थिक/तांत्रिकदृष्ट्या विकासक निवडण्यासाठी विकासकांची नोंदणी व विकासकाची पात्रता निश्चित करणे आवश्यक आहे. त्यामुळे यावर नियंत्रण ठेवण्यासाठी विकासकांची नोंदणी व विकासकांची पात्रता निश्चित करण्याबाबत शासनामार्फत काही मार्गदर्शक सुचना निर्गमित करणे आवश्यक आहेत. तसेच बऱ्याच पुनर्विकास प्रकल्पातील भाडेकरू/रहिवाशी यांना वेळेवर भाडे मिळत नाही, त्याचबरोबर पर्याप्त पर्यायी निवासव्यवस्था नसल्यामुळे भाडेकरू/रहिवाशी यांना विविध अडचणींना सामोरे जावे लागतात. त्याअनुषंगाने पुनर्विकास योजनेमध्ये एस्क्रो खाते (Escrow Account) उघडणे व विकासकाकडून भाडेकरू/रहिवाशी यांच्या भाड्यापोटी रक्कम आगाऊ स्वरूपात घेणेबाबत, पुनर्विकासाच्या बांधकामावर लक्ष ठेवण्यासाठी दक्षता समितीची स्थापना करणेबाबत, म्हाड अधिनियम १९७६ मधील कलम-१०३ ब अन्वये भूसंपादित केलेल्या मालमत्तेच्या पुनर्विकासास

चालना देण्यासाठी काही मार्गदर्शक सुचना निर्गमित करणे आवश्यक आहेत. याबाबत शासन खालील प्रमाणे निर्णय घेत आहे-

<u>शासन निर्णय</u>:-

१. विकासकांची नोंदणी व विकासकाची पात्रता निश्चित करणे -

उपकरप्राप्त इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी संबंधित इमारतींचे मालक व त्यातील भाडेकरू/रहिवाशी यांच्याकडून पुनर्विकासासाठी विकासकाची नियुक्ती केली जाते. विकासक निवडीमध्ये महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाचा कोणताही हस्तक्षेप/ नियंत्रण नसते. त्यामुळे आर्थिक/तांत्रिकदृष्ट्या सक्षम विकासक निवडणे अत्यंत आवश्यक असते. त्याअनुषंगाने उपकरप्राप्त इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी विकासकांची नोंदणी व विकासकाची पात्रता निश्चित करण्याबाबत खालील मार्गदर्शक सुचना निर्गमित करण्यात येत आहेत -

१.१ <u>विकासकांची नोंदणी</u>-

उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी अथवा महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण यापैकी प्रस्तुत प्रकरणी जे योग्य असतील ते, कोणतीही व्यक्ती किंवा व्यक्तींची संघटना किंवा भागीदारी अधिनियम १९३२ अन्वये नोंदलेली भागीदारी संस्था अथवा मर्यादित दायित्व भागीदारी अधिनियम २००८ किंवा कंपनी अधिनियम २०१३ अन्वये नोंदलेली कंपनी यापैकी कोणाचीही पुनर्विकास योजना राबविण्यासाठी म्हणून विहित पद्धतीने नोंदणी करून घेऊ शकतील. महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण नोंदणीपूर्वी खालील कागदपत्रे संबंधिताकडून प्राप्त करून घेतील आणि नोंदणीच्या वेळी सादर केलेली माहिती वेळोवेळी अद्ययावत केली जाईल.

अ] <u>विकासक एक कंपनी असल्यास</u>-

*सनदी लेखापाल / कंपनी सचिव यांनी साक्षांकित केलेली कंपनी अस्तित्वात आल्याचे प्रमाणपत्र

* सनदी लेखापाल कंपनी सचिव यांनी साक्षांकित केलेला संस्थापन लेख

* सनदी लेखापाल / कंपनी सचिव यांनी साक्षांकित केलेली संस्थापन नियमावली

* सनदी लेखापाल / कंपनी सचिव यांनी साक्षांकित केलेली कंपनीची कायम खाते क्रमांक पत्रिका

* महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाकडे प्रस्ताव कागदपत्रे सादर करण्यासाठी एखाद्या संचालकास अधिकार देण्याचा व्यवस्थापकीय संचालक / कंपनी सचिव किंवा कोणत्याही दोन संचालकांच्या स्वाक्षरीसह असलेला संचालक मंडळाचा ठराव

किंवा

* अधिमान्य व्यक्ती कंपनीचा संचालक नसल्यास नोंदणीकृत कुलमुखत्यार पत्र

* कंपनी सचिवाने प्रमाणित केलेली सर्व संचालकांची डी आय एन क्रमांकासह यादी

* सर्व संचालकांच्या स्वसाक्षांकित कायम खाते क्रमांक पत्रिकेच्या प्रती.

* बँकेने खातरजमा केलेली सर्व संचालकांची छायाचित्र ओळखपत्र आणि स्वाक्षऱ्या

ब] <u>विकासक भागीदारी संस्था असेल तर</u> –

* भागीदारी निबंधक यांचेकडे नोंदणी केल्याच्या प्रमाणपत्राची साक्षांकित प्रत किंवा पुनर्विकास योजनेतील पुनर्वसन घटकासाठी पहिले कार्यारंभ प्रमाणपत्र मिळणे पूर्वी अशी प्रत सादर करण्याची नोटराईज्ड हमी

* संस्था नोंदणीकृत असल्यास संस्था निबंधक यांचेकडील नोंदीच्या स्वरूपाचा खरा उतारा.

* अलिकडील नोटराईज्ड भागीदारी दस्त.

* सनदी लेखापालांनी साक्षांकित केलेली, भागीदारी संस्थेच्या नावाच्या कायम खाते क्रमांक पत्रिकेची प्रत

* कोणत्याही भागीदारास महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाकडे प्रस्ताव /कागदपत्रे दाखल करण्याचा अधिकार देणारे सर्व भागीदारांनी स्वाक्षरी केलेले रु.५०० च्या मुद्रांकावरील नोटराईज्ड पत्र.

* सर्व भागीदारांच्या कायम खाते क्रमांक पत्रिकेच्या स्व- साक्षांकित प्रती.

* सर्व भागीदारांची बँकेने खातरजमा केलेली छायाचित्र ओळखपत्रे आणि स्वाक्षऱ्या.

क] <u>विकासक जर मर्यादित दायित्वाची भागीदारी संस्था असेल तर</u> –

* निगमीय व्यवहार मंत्रालयाकडे नोंदणीचे स्वसाक्षांकित नोंदणी प्रमाणपत्राची प्रत.

* अलिकडील नोटराईज्ड भागीदारी दस्त.

* सनदी लेखापालांनी साक्षांकित केलेली, भागीदारी संस्थेच्या नावाच्या कायम खाते क्रमांक पत्रिकेची प्रत

* कोणत्याही भागीदारास महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाकडे प्रस्ताव / कागदपत्रे दाखल करण्याचा अधिकार देणारे सर्व भागीदारांनी स्वाक्षरी केलेले रु.५०० च्या मुद्रांकावरील नोटराईज्ड पत्र.

* सर्व भागीदारांच्या कायम खाते क्रमांक पत्रिकेच्या स्व- साक्षांकित प्रती.

* सर्व भागीदारांची बँकेने खातरजमा केलेली छायाचित्र ओळखपत्रे आणि स्वाक्षऱ्या.

ड] <u>विकासक जर वैयक्तिक मालकीची संस्था / वैयक्तिक व्यक्ती असेल तर</u> –

*नोंदणीकृत असल्यास, दुकाने आणि आस्थापना परवान्याची स्वसाक्षांकित प्रत

* मालकाच्या कायम खाते क्रमांक पत्रिकेची प्रत

* बँकेने खातरजमा केलेले मालकाचे छायाचित्र ओळखपत्र आणि स्वाक्षरी.

इ] <u>विकासक जर हिंदू अविभक्त कुटुंब असेल तर</u> -

* सर्व हिंदू अविभक्त कुटुंबातील सर्व कुटुंबियांनी स्वाक्षरी केलेले रु. ५००/-च्या मुद्रांकावरील घोषणापत्र.

* सनदी लेखापाल / कंपनी सचिव यांनी साक्षांकित केलेल्या सर्व कुटुंबियांच्या कायम खाते क्रमांक पत्रिकेच्या प्रती

* स्वसाक्षांकित केलेल्या सर्व कुटुंबियांच्या कायम खाते क्रमांक पत्रिकेच्या प्रती

* सर्व कुटुंबियांची बँकेने खातरजमा केलेली छायाचित्र ओळखपत्रे आणि स्वाक्षऱ्या.

फ] <u>विकासक जर संयुक्त उपक्रम असेल तर</u> -

* संयुक्त उपक्रम म्हणून नोंदणी केल्याच्या प्रमाणपत्राची नोटरीने प्रमाणित केलेली प्रत किंवा पुनर्विकास योजनेतील पुनर्वसन घटकासाठी पहिले कार्यारंभ प्रमाणपत्र मिळणे पूर्वी अशी प्रत सादर करण्याची नोटराईज्ड हमी

* सनदी लेखापाल / कंपनी सचिव यांनी साक्षांकित केलेल्या अशा संयुक्त उपक्रमाच्या आणि त्या उपक्रमातील सर्व घटकांच्या कायम खाते क्रमांक पत्रिकेच्या प्रती

* संयुक्त उपक्रमातील कोणत्याही घटकाला महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाकडे प्रस्ताव / कागदपत्रे दाखल करण्याचा अधिकार देणारे नोंदणीकृत कुलमुखत्यारपत्र

* सर्व घटकातील प्रत्येक व्यक्तिची बँकेने खातरजमा केलेली छायाचित्र ओळखपत्रे आणि स्वाक्षऱ्या.

ग] <u>विकासक जर व्यक्तींची संघटना असेल तर</u> -

* व्यक्तींची संघटना म्हणून नोंदणी केल्याच्या प्रमाणपत्राची नोटरीने प्रमाणित केलेली प्रत किंवा पुनर्विकास योजनेतील पुनर्वसन घटकासाठी पहिले कार्यारंभ प्रमाणपत्र मिळणे पूर्वी अशी प्रत सादर करण्याची नोटराईज्ड हमी

* सनदी लेखापाल /कंपनी सचिव यांनी साक्षांकित केलेल्या अशा व्यक्तींची संघटनेच्या आणि त्या संघटनेतील सर्व सदस्यांच्या कायम खाते क्रमांक पत्रिकेच्या प्रती

* व्यक्तींच्या संघटनेतील कोणत्याही सदस्याला महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाकडे प्रस्ताव / कागदपत्रे दाखल करण्याचा अधिकार देणारा ठराव.

ह] <u>विकासक जर सहकारी गृहरचना संस्था असेल तर</u> -

* गृहरचना संस्था म्हणून सहकारी संस्था निबंधकांकडे नोंदणी केल्याच्या प्रमाणपत्राची प्रत

* संस्थेच्या सचिवांनी साक्षांकित केलेली संस्थेच्या कायम खाते क्रमांक पत्रिकेची प्रत

* संस्थेचे अध्यक्ष, सचिव आणि खजिनदार यांच्या कायम खाते क्रमांक पत्रिकेच्या स्व - साक्षांकित प्रती

* संस्थेचे अध्यक्ष, सचिव आणि खजिनदार यांची बँकेने खातरजमा केलेली छायाचित्र ओळखपत्रे आणि त्यांच्या स्वाक्षऱ्या.

* गृहरचना संस्थेतील कोणत्याही सदस्याला महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाकडे प्रस्ताव / कागदपत्रे दाखल करण्याचा अधिकार देणारे नोंदणीकृत कुलमुखत्यारपत्र

उपरोक्त नमुद माहिती व्यतिरिक्त मागील तीन आर्थिक वर्षांचे आर्थिक ताळेबंद पत्रक (कंपनी घटकांकरीता) देखील सादर करणे आवश्यक राहील. आर्थिक ताळेबंद पत्रकाच्या आधारे पुनर्विकसीत करावयाच्या इमारतीमधील पात्र भाडेकरू/रहिवाशी यांच्या संख्येवरून विकासकाची आर्थिक कुवत तपासण्यात येईल. प्रत्येक वर्षी आर्थिक ताळेबंद सुधारीत करणे आवश्यक राहील. त्याअनुषंगाने ज्या वर्षी विकासकास ना-हरकतप्रमाणपत्र द्यावयाचे आहे त्या वर्षाच्या मागील वर्षाचे आर्थिक ताळेबंद मुंबई इमारत दुरूस्ती व पुनर्रचना मंडळाने पहावे.

१.२ विकासक पात्रतेचे निकष -

पुनर्विकास योजनेच्या प्रभावी अंमलबजावणीच्या अनुषंगाने विकासकाची पात्रता व निवड निश्चित करण्याच्या अनुषंगाने आवश्यक पूर्व निकषांची पूर्तता करणे आवश्यक राहील. सदर निकष जे विकासक पुर्ण करतात त्यांची निवड पुनर्विकास करण्यात येणा-या इमारतीचे मालक व भाडेकरू/ रहिवाशी यांनी करावी. त्याअनुषंगाने खालील निकषांचा विकासकाची पात्रता निश्चीत करण्यासाठी वापर करण्यात यावा-

विकासकाचा वर्ग	मागील तीन वर्षातील सरासरी वार्षिक उलाढाल	मागील तीन वर्षात बांधकाम केलेले एकूण क्षेत्र चौ.मी. (किमान)	एकूण गाळयांचा प्रकल्प करण्यास पात्र.
१	रू. १० ते ५० करोड	१८०००	५०० पर्यंत
२	रू.५१ ते २५० करोड	३८०००	१००० पर्यंत
३	रू. २५१ ते ५०० करोड	७५०००	२००० पर्यंत
४	रू. ५०१ ते १००० करोड	१७५०००	५००० पर्यंत
५	रू. १००० करोड च्या वर	३०००००	१०००० पर्यंत किंवा त्यावरील

उपरोक्त निकष जे विकासक पात्र करतील त्यांची निवड संबंधित इमारतीचे मालक व भाडेकरू/रहिवाशी यांनी करावे. तसेच सदरची पात्रता तपासूनच मुंबई इमारत दुरूस्ती व पुनर्रचना मंडळाने नाहरकत प्रमाणपत्र निर्गमित करणे बंधनकारक राहील.

त्याचबरोबर जर एखाद्या विकासकास एका प्रकल्पात ना-हरकतप्रमाणपत्र दिले असल्यास व त्याने पुन्हा नविन प्रकल्पासाठी ना-हरकत प्रमाणपत्र देण्याचा प्रस्ताव सादर केल्यास पुर्वी मंजुर

करण्यात आलेल्या सर्व प्रकल्पातील पुनर्वसन गाळे/ प्रकल्पाची स्थिती विचारात घेऊनच तो विकासक उपरोक्त तक्त्यातील ज्या वर्गात बसतो त्याप्रमाणे पात्रता तपासून नविन प्रकल्पासाठी मुंबई इमारत दुरूस्ती व पुनर्रचना मंडळाने ना-हरकत प्रमाणपत्र निर्गमित करावे.

२. <u>पुनर्विकास योजनेमध्ये एस्क्रो खाते (Escrow Account) उघडणे व विकासकाकडून भाडेकरू/रहिवाशी यांच्या भाड्यापोटी रक्कम आगाऊ स्वरूपात घेणेबाबत</u>-

मुंबई शहरातील उपकरप्राप्त इमारतींचे मालक व त्या इमारतीमधील ५१ % भाडेकरू/रहिवाशी यांच्या सहमतीसह त्या इमारतीच्या पुनर्विकासासाठी विकासकाची नियुक्ती करून त्या विकासकास ना-हरकत प्रमाणपत्र देण्याची विनंती मुंबई इमारत दुरूस्ती व पुनर्रचना मंडळास करतात. त्यानुसार संबंधित इमारतीमधील भाडेकरू/रहिवाशी यांची पात्रता तपासून त्या इमारतीच्या पुनर्विकासासाठी मुंबई इमारत दुरूस्ती व पुनर्रचना मंडळामार्फत विकासकास ना-हरकत प्रमाणपत्र दिले जाते. त्यानुसार इमारतीच्या बांधकामास महानगरपालिकेकडून IOD/CC मिळाल्यानंतर प्रत्यक्ष बांधकाम सुरू होते. जुनी इमारत पाडल्यानंतर त्या इमारतीतील रहिवाशांच्या तात्पुरत्या निवासाची सोय करण्याची जबाबदारी ही संबंधित विकासकावर असते. त्यादृष्टीकोनातून संबंधित विकासक भाडेकरू/ रहिवाशी यांच्या तात्पुरत्या निवासाची सोय करतो किंवा त्यांना तात्पुरत्या निवासापोटी मासिक भाडे देतो. सर्वसाधारणपणे नविन इमारतीचे बांधकाम २ ते ३ वर्षात बांधकाम पुर्ण होणे अपेक्षीत असते. तथापि, विविध कारणांमुळे बांधकामास विलंब होतो किंवा काही विकासक अर्धवट बांधकाम करून उर्वरित बांधकाम करीत नाहीत किंवा त्यांचा थांगपत्ता लागत नाही. अशा परिस्थितीत त्याचा सर्वाधिक विपरीत परिणाम जुन्या इमारतीमधील भाडेकरू/ रहिवाशी यांच्यावर होतो. त्यामुळे अशा प्रकल्पातील भाडेकरू/रहिवाशी यांना भाडे मिळत नाही किंबहुना काही प्रकरणात जवळपास ३ ते ५ वर्ष भाडेकरू/ रहिवाशी यांना भाडे मिळत नाही. ब-याच प्रकरणात भाडे थकविल्यानंतर काही वर्षांनी नविन इमारतीचे बांधकाम पुर्ण होते, त्यावेळेस संबंधित भाडेकरू/रहिवाशी यांना त्यांच्या थकित भाड्यात तडजोड करून किंवा थकित भाडे न घेताच नविन इमारतीमधील गाळ्याच्या ताबा नाईलाजास्तव घ्यावा लागतो. अशाप्रकारे त्या भाडेकरू/रहिवाशी यांची आर्थिक पिळवणूक होते.

ज्यावेळेस जुन्या उपकरप्राप्त इमारतीच्या पुनर्विकासासाठी विकासकास मुंबई इमारत दुरूस्ती व पुनर्रचना मंडळाकडून ना-हरकत प्रमाणपत्र दिले जाते, त्यावेळेस त्यासाठी संबंधित विकासक व नियोजित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेसह Escrow Account उघडणे बंधनकारक करण्यात येत आहे. सदर खात्यात संबंधित विकासकाने त्या इमारतीमधील भाडेकरू/रहिवाशी यांना द्यावयाच्या भाड्यापोटीची पुढील ३ वर्षासाठीची रक्कम जमा करणे आवश्यक असेल. सदर रकमेपैकी प्रथम २ वर्षाच्या भाड्याची रक्कम संबंधित विकासकाने ना-हरकत प्रमाणपत्र मिळाल्यानंतर १ महिन्याच्या आत खात्यामध्ये जमा करणे बंधनकारक राहील व ही रक्कम खात्यात जमा केल्याबाबत लेखी पुरावा सादर केल्याशिवाय महानगरपालिकेने Commencement Certificate देऊ नये, अशी अट ना-हरकत प्रमाणपत्रात टाकण्यात यावी. तसेच उर्वरित तिस-या वर्षाच्या भाड्याची रक्कम ही २ वर्षे संपल्यानंतर तिस-या वर्षाच्या सुरूवातीस सदर खात्यात संबंधित विकासकाने जमा करणे बंधनकारक राहील. विकासकाने सदरची रक्कम वेळेवर या खात्यात जमा

केली किंवा कसे हे तपासण्याची जबाबदारी संबंधित कार्यकारी अभियंता, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुर्नरचना मंडळ यांचेवर राहील.

३. <u>पुनर्विकासाच्या बांधकामावर लक्ष ठेवण्यासाठी दक्षता समितीची स्थापना</u> -

जुन्या इमारतींच्या पुनर्विकासानंतर नव्याने बांधण्यात येणा-या इमारतीच्या बांधकामाचा दर्जा हा उत्तम असणे आवश्यक आहे. विशेषत: महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास महामंडळामार्फत बांधण्यात येणा-या इमारतींचे बांधकाम हे उत्कृष्ट प्रतीचे असेल तर सर्वसाधारण लोंकामध्ये म्हाडाची परिणामी शासनाची प्रतीमा चांगली निर्माण होऊन शासनाची विश्वासार्हता वाढेल. त्यानुषंगाने प्रत्येक प्रकल्पासाठी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुर्नरचना मंडळाच्या अधिकाऱ्यांची मुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरूस्ती व पुनर्रचना मंडळ यांनी खालीलप्रमाणे दक्षता समिती स्थापना करावी-.

१) संबंधित विभागातील कार्यकारी अभियंता

२) संबंधित विभागातील उप अभियंता

३) संबंधित इमारतीमधील भाडेकरू/रहिवाशी यांचे किमान ३ प्रतिनिधी

<u>समितीची कर्तव्ये</u>-

सदर समितीने प्रत्येक ३ महिन्यांनी संबंधित इमारतीच्या बांधकामाची प्रत्यक्ष स्थळपाहणी करावी. त्यानुसार बांधकामाच्या प्रगतीचा अहवाल तयार करावा. त्यानुसार सदरचा अहवाल स्थळपाहणी केल्याच्या दिनांकापासून पुढील १५ दिवसात मुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरूस्ती व पुनर्रचना मंडळ यांचेमार्फत उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास महामंडळ यांच्याकडे सादर करावा.

मुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरूस्ती व पुनर्रचना मंडळ यांनी प्रत्येक ३ महिन्यांनी ज्या प्रकल्पासाठी ना-हरकत प्रमाणपत्र दिले आहे, त्या सर्व प्रकल्पाचा आढावा संबंधित विभागाच्या कार्यकारी अभियंता याच्यासोबत बैठक आयोजित करून घ्यावा. सदर आढाव्याच्या अनुषंगाने प्रत्येक प्रकल्पाच्या वस्तुस्थितीची माहिती QPR (Quarterly Progress Report) प्रकल्पनिहाय उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, महाराष्ट्र गृहनिर्माण क्षेत्रविकास प्राधिकरण यांच्यामार्फत शासनास सादर करावे.

४. <u>म्हाड अधिनियम १९७६ मधील कलम-१०३ ब अन्वये भुसंपादित केलेल्या मालमत्तेचा पुनर्विकासास चालना देण्यासाठी मार्गदर्शक सुचना</u>-

उपकरप्राप्त इमारतीमधील भाडेकरू/रहिवाशी यांनी ते रहिवास करीत असलेल्या इमारतीचे भुसंपादन करून ती मालमत्ता दुरूस्ती/पुनर्बांधणी (reconstruction) साठी त्या इमारतीच्या नियोजित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेकडे हस्तांतरित करण्याची विनंती केल्यास म्हाड अधिनियम, १९७६ मधील प्रकरण ८ अ मधील कलम १०३ ब अन्वये अशा मालमत्तेचे भुसंपादन केले जाते. तथापि, Property Owners Association यांनी सदर प्रकरणाविरूध्द मा. सर्वोच्च न्यायालयात एसएलपी दाखल केली असून सदर याचिका ही ९ न्यायाधिशांच्या न्यायपिठाकडे प्रलंबित आहे. याप्रकरणी मा. सर्वोच्च न्यायालयाने भुसंपादित केलेली मालमत्ता संबंधित

सोसायटीकडे हस्तांतरित करण्यास निर्बंध लादले असून सदरची एसएलपी अद्याप प्रलंबित आहे. त्यामुळे अशाप्रकारच्या मालमत्तेचे संबंधित नियोजित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेकडे हस्तांतरण करता येत नसल्यामुळे अशा इमारतींची पुनर्बांधणी/पुनर्विकास होऊ शकत नाही, ही वस्तुस्थिती आहे. त्यामुळे अशा मालमत्तेच्या जलद पुनर्विकासासाठी खालीलप्रमाणे कार्यवाही करण्यात यावी-

१) संबंधित इमारतीचे मालक व इमारतीमधील भाडेकरू/रहिवाशी यांनी एकत्रीतपणे consent Term तयार करावे व ते म्हाडा/शासनामार्फत मा. सर्वोच्च न्यायालयात दाखल करून मा. न्यायालयाची परवानगी घेण्यात यावी. मालक व संबंधित इमारतीमधील भाडेकरू/रहिवाशी यांची संमती घेताना कोणाचीही पिळवणूक होऊ नये म्हणून संमती घेताना संबंधित विभागातील मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुर्नरचना मंडळाचे कार्यकारी अभियंता यांच्या देखरेखीत त्याचे व्हिडीओ छायाचित्रण करण्यात यावे. सदर व्हिडीओ छायाचित्रणाचे मुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरूस्ती व पुनर्रचना मंडळ यांनी काटेकोरपणे पाहणी करूनच मा. सर्वोच्च न्यायालयात एकत्रीतपणे Consent Term दाखल करावे.

२) दरम्यानच्या कालावधीत ज्या मालमत्तेचे कलम-१०३ ब अन्वये शासनाने भुसंपादन केले आहे व भुसंपादनाबाबतची कार्यवाही कलम -९३ (५) पर्यंत झाली आहे, अशा प्रकरणामध्ये जर संबंधित इमारतीचे सर्व मालक व सर्व भाडेकरू/रहिवाशी यांच्या ७० % सहमतीसह म्हाडामार्फत शासनास भुसंपादन रद्द करण्याचा प्रस्ताव सादर केल्यास त्याबाबत नियमानुसार शासनामार्फत कार्यवाही करण्यात येईल. यासाठीसुध्दा संबंधित भाडेकरू/रहिवाशी यांची संमती घेताना संबंधित विभागातील मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुर्नरचना मंडळाचे कार्यकारी अभियंता यांच्या देखरेखीत त्याचे व्हिडीओ छायाचित्रण करण्यात यावे व सदर व्हिडीओ छायाचित्रणाचे मुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरूस्ती व पुनर्रचना मंडळ यांनी काटेकोरपणे पाहणी करून यामध्ये कोणत्याही प्रकारची अनियमितता झालेली नाही, असे प्रमाणित करुन प्रस्ताव शासनास मंजुरीसाठी सादर करावा.

सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा संकेताक २०१९०९१११९०९११८३०९ असा आहे. हा आदेश डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करुन काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने.

Shrinivas Bhagvanrao Mokalikar

Digitally signed by Shrinivas Bhagvanrao Mokalikar
DN: c=IN, o=Government Of Maharashtra, ou=Housing Department, postalCode=400032, st=Maharashtra, 2.5.4.20=492dca985d041dcc3804f67582578431e1b5a3dd1c3ba9b38445312a2bad3125, serialNumber=bf17c01112182cb5128db70095d8dc01f8f916c9bc6dace1d8fd8bef272e1f37, cn=Shrinivas Bhagvanrao Mokalikar
Date: 2019.09.11 19:22:17 +05'30'

(श्रीनिवास मोकलीकर)
अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन.

प्रत,

१) मा.राज्यपालांचे सचिव (पत्राने),

२) मा.मुख्यमंत्र्यांचे प्रधान सचिव,

३) मा.मंत्री (गृहनिर्माण) यांचे खाजगी सचिव,

४) मा.राज्यमंत्री (गृहनिर्माण) यांचे खाजगी सचिव,

५) सर्व मंत्री/राज्यमंत्री यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई
६) मा.विरोधी पक्षनेता, विधानपरिषद/विधानसभा, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय, मुंबई
७) सर्व सन्माननिय विधानसभा व विधानपरिषद सदस्य
८) मुख्य सचिव, महाराष्ट्र शासन, मंत्रालय, मुंबई,
९) अपर मुख्य सचिव, गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय, मुंबई,
१०) अपर मुख्य सचिव (महसूल), महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई,
११) अपर मुख्य सचिव (वित्त), वित्त विभाग, मंत्रालय, मुंबई,
१२) प्रधान सचिव (नवि-१), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई,
१३) प्रधान सचिव (नवि-२), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई,
१४) प्रधान सचिव (सहकार), सहकार व वस्त्रोद्योग विभाग, मंत्रालय, मुंबई,
१५) प्रधान सचिव, ग्राम विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई,
१६) आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका, मुंबई
१७) उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण, वांद्रे, मुंबई,
१८) मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, वांद्रे, मुंबई
१९) मुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरूस्ती व पुनर्रचना मंडळ, वांद्रे, मुंबई
२०) मुख्य अधिकारी, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण, वांद्रे, मुंबई
२१) मुख्य अधिकारी, गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण, पुणे/ नाशिक/ औरंगाबाद/ अमरावती/ नागपुर
२२) महासंचालक, माहिती व जनसंपर्क महासंचालनालय, मुंबई
२३) सर्व विभागीय आयुक्त,
२४) सर्व आयुक्त, महानगरपालिका,
२५) सर्व जिल्हाधिकारी,
२६) सर्व मुख्य कार्यकारी अधिकारी, जिल्हा परिषद,
२७) सर्व मुख्य अधिकारी, नगर पालिका/नगर परिषद,
२८) सर्व उप सचिव, गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय, मुंबई,
२९) सर्व अवर सचिव/कक्ष अधिकारी, गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय, मुंबई,
३०) निवडनस्ती, कार्यासन-दुवपु-१, संग्रहार्थ.